

Heilbronn – Heilbronn

Exklusive Erdgeschosswohnung in Heilbronn-Ost – Erstbezug mit modernstem Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 25188092

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEFT 01/2022

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler
DE TEXT: 3.903.944-4

GÜLTIG: 01.01.2022

www.von-poll.comPRIX DE LOYER: 2.420 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,63 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188092	Prix de loyer	2.420 EUR
Surface habitable	ca. 174,63 m ²	Coûts supplémentaires	300 EUR
Pièces	3.5	Type	Rez de chaussée
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2024	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 80 EUR (Location)		

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	27.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.09.2034	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



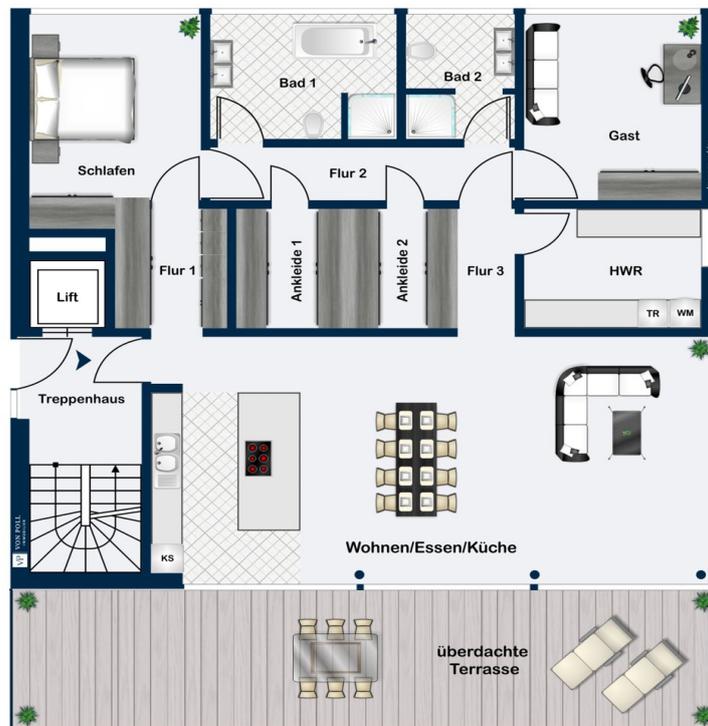
CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Une première impression

Exklusive Erdgeschosswohnung in Heilbronn-Ost – Erstbezug mit modernstem Wohnkomfort Diese großzügige Erdgeschosswohnung im begehrten Heilbronner Osten vereint stilvollen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 174 m², 3,5 Zimmern und zwei eleganten Tageslichtbädern bietet sie reichlich Platz für individuelle Wohnräume. Das im Jahr 2024 erbaute Objekt überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, elektrische Jalousien bieten maximalen Komfort, und eine moderne Alarmanlage garantiert ein sicheres Wohngefühl. Zwei separate Ankleidezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum schaffen zusätzlichen Stauraum und erleichtern den Alltag. Zudem verfügt das Zwei-Parteienhaus über einen Personenaufzug, mit dem Sie Ihren Wocheneinkauf direkt aus der Tiefgarage bequem und mühelos in Ihre neue Wohnung transportieren können. Die hochwertige Einbauküche, mit integriertem Dunstabzug im Kochfeld, lädt zum Kochen und Genießen ein, während die überdachte Terrasse einen idyllischen Rückzugsort im Freien bietet. Für zusätzlichen Komfort kann ein Tiefgaragenstellplatz für 80 € monatlich angemietet werden – ideal für stressfreies Parken in der ruhigen Wohngegend. Dank der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage ist diese Wohnung perfekt für Paare oder Singles, die langfristig ein modernes und hochwertiges Zuhause suchen. Lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Détails des commodités

- Erstbezug nach Neubau
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- Elektrische Jalousien
- Alarmanlage
- Personenaufzug (zur Tiefgarage + Keller)
- Tageslichtbäder
- Zwei Ankleidezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz für 80,00€ monatlich
- Ruhige Lage im Heilbronner Osten

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpftal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. Sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25188092 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com